

As Ocupações Intramuros Horizontais na Região Metropolitana de Campinas: uma análise dos aspectos fundiários e das legislações (in)existentes¹

Geise Brizotti Pasquotto

Doutora em Planejamento Urbano e Regional pela Universidade de São Paulo – Usp, Professora Titular da Universidade Paulista no curso de Arquitetura e Urbanismo.

E-mail: geisebp@gmail.com

Ricardo Alexandre da Silva

Doutorando em Urbanismo pela Pontifícia Universidade Católica de Campinas– Puc. Professor adjunto da Universidade Paulista no curso de Arquitetura e Urbanismo

E-mail: ri75si@yahoo.com.br

Ariane Pereira Lima

Graduada em História pela Universidade Estadual Júlio de Mesquita Filho – Unesp.

Discente em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Paulista.

E-mail: ariadnepl@hotmail.com

Luiz Otávio Dinofre Argentone

Graduado em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Paulista

E-mail: luiz.argentone@hotmail.com

Matheus de Almeida e Silva

Discente em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Paulista

E-mail: mathdalmeida@gmail.com

Camila Barbara Garcia Andrade

Graduada em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Paulista

E-mail: andrade.camilabg@gmail.com

Jucilaine da Silva Peixoto

Discente em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Paulista

E-mail: jucilainetuca@hotmail.com

Daniela Zimmermann

Graduada em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Paulista

E-mail zimdaniela@gmail.com

Leticia Sisti Sabalo

Discente em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Paulista

E-mail: leticia_sisti@hotmail.com

Resumo: O presente trabalho objetiva a análise das aglomerações residenciais horizontais intramuros na Região Metropolitana de Campinas (RMC), com meta de instituir análises provenientes da articulação urbana destes empreendimentos com o território municipal e associação com outros índices para confronto dos dados. O trabalho resultou no mapeamento de tais aglomerações e na determinação de padrões de distribuição, além de possíveis interferências no tecido urbano da RMC.

Palavras Chaves: Loteamentos Fechados, Condomínios Fechados, Região Metropolitana de Campinas, Conflitos Urbanos, Aglomerações Intramuros.

¹ Este artigo teve como escopo inicial o resultado de um trabalho da disciplina de Planejamento Urbano Regional do curso de Arquitetura e Urbanismo na Universidade Paulista-Unip ministrado pelos docentes Prof. Dra. Geise B. Pasquotto e Prof. Ms. Ricardo A da Silva.

Abstract: *This study aims to analyze the horizontal gated communities in the Metropolitan Region of Campinas (RMC) with the goal of establishing analysis from urban link between these and the municipality and association with other indices for confronting data. The work resulted in the mapping of such settlements and in determining distribution patterns and potential interferences with the urban sprawl of the RMC.*

Keywords: *Closed Allotments, Closed condominium, Metropolitan Region of Campinas, Urban Conflict, Intramural Agglomerations.*

1. Introdução

A Região Metropolitana de Campinas (RMC) criada pela Lei Complementar Estadual nº 870 no ano de 2.000 e composta atualmente por 20 municípios², englobou o vigésimo no ano de 2014, por meio da promulgação da Lei Complementar nº 1.234, pela Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo, integrando o município de Morungaba ao território metropolitano após análises de aspectos econômicos, territorialidade, conurbação populacional, Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) e Índice Paulista de Responsabilidade Social (IRPS) (EMPLASA, 2014). A RMC ocupa, desde então, uma área de 3.791,82 km², correspondente a 1,47% do território paulista (IBGE, 2010 *apud* OMI/AGEMCAMP, 2010) e possui população estimada de 3.043.217 habitantes (IBGE, 2014).

Historicamente, a consolidação da região se iniciou entre as décadas de 1970 e 1990, ápice da interiorização da indústria no Estado de São Paulo, no qual não havia mais uma associação de dualidade definida entre a parte socioeconômica do interior e da região metropolitana da capital paulista, pela formação de novas regiões metropolitanas no Estado, que configuravam a redistribuição das atividades econômicas alterando as formas de uso e ocupação do solo, como por exemplo os assentamentos residenciais (GONÇALVES JUNIOR e CÔRREA, 2011).

Nesse contexto, o dinamismo econômico e populacional era demarcado por intensos deslocamentos populacionais migratórios da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) no sentido interior do Estado, mobilizando aproximadamente 500 mil pessoas em direção a áreas interioranas dinâmicas, dispendo como um dos polos de atração principal Campinas e municípios

²São eles: Americana, Artur Nogueira, Campinas, Cosmópolis, Indaiatuba, Itatiba, Engenheiro Coelho, Holambra, Hortolândia, Jaguariúna, Monte Mor, Morungaba, Nova Odessa, Paulínia, Pedreira, Santa Bárbara D'Oeste, Santo Antônio de Posse, Sumaré, Valinhos e Vinhedo.

vizinhos, os quais se destacaram no processo de urbanização decorrente desse fluxo espacial (BAENINGER, 2001).

Como fator principal dessa expansão, pode-se mencionar o estabelecimento da malha rodoviária local, principalmente das rodovias Anhanguera (SP-330), Bandeirantes (SP-348), Dom Pedro (SP-065), Santos Dumont (SP-075), Adhemar de Barros (SP-340) e Jorn. Francisco Aguirre Proença (SP-101), as quais ligam a RMC à Região Metropolitana de São Paulo e ao interior do Brasil. Tal localização estratégica contribuiu para a extrapolação da influência do município de Campinas além da região metropolitana, por uma rede urbana densa e articulada de relações comerciais, de trabalho, moradia e de infraestrutura urbana, com grande facilidade de acessos, curtas distâncias e boas características do sistema viário (AGEMCAMP, 2006).

A cidade de Campinas é considerada a segunda economia mais importante do Estado de São Paulo, e responsável por 9,1% do PIB paulista, seguida das regiões administrativas de São José dos Campos (6,3%), Sorocaba (3,7%) e Santos (3,8%), todas num raio de 100km da capital (DUARTE, 2006). Na década de 1980 a cidade foi marcada pela definição das características urbanas e metropolitanas dos diferentes municípios, principalmente os situados no entorno das rodovias, e pela emergência populacional do ambiente urbano em relação ao rural (AGEMCAMP, 2006).

Nesse período, em especial a partir da década de 1990, começou a ser observado um novo padrão de urbanização periférica no território urbano da RMC que ia além das áreas envoltórias das indústrias. Este padrão começou a ocorrer fora do tecido urbano consolidado, em forma de conglomerados residenciais intramuros, com população composta, predominantemente, por habitantes de média e alta renda, os quais buscavam áreas afastadas dos centros urbanos consolidados, com estrutura rodoviária acessível para facilitar a locomoção em âmbito intermetropolitano e que oferecesse melhores condições de convívio e bem estar junto a áreas verdes, aliado ao afastamento da violência urbana acentuada, cada vez mais frequente nesses municípios (FREITAS, 2008).

Segundo Reis (2006), a dispersão desses conglomerados ocorreu predominantemente pelo espriamento dos locais de trabalho e à facilidade do deslocamento metropolitano diário por meio da malha viária local, além de mencionar que um dos atrativos para o deslocamento dessa população foi a oferta de imóveis com menor custo ou incentivos fiscais o que contribuiu para a instalação deles na periferia de tais municípios.

Entretanto, o aumento desses empreendimentos impactou o território metropolitano e a relação entre as aglomerações residenciais horizontais intramuros e o espaço urbano apresenta-se

conflituosa quando diz respeito às distâncias, estabelecendo critérios para a escolha do terreno a ser implantado um residencial murado:

[...] Eles devem estar suficientemente afastados dos espaços urbanos para que seus moradores possam usufruir de áreas verdes, do contato com a natureza e da calma, silêncio e tranquilidade proporcionados pelo distanciamento dos locais de maior trânsito de veículos. Por outro lado, eles devem estar suficientemente próximos para que possam utilizar-se das facilidades oferecidas pelos centros urbanos [...] (MELGAÇO, 2012, p. 10).

Na Região Metropolitana de Campinas esse processo de abandono da área central e distanciamento dos locais de maior trânsito pelas camadas de renda mais elevada articulou o desinteresse pelo espaço público e a privatização do espaço coletivo, configurando novas centralidades dispersas características do tecido urbano dessa região (COSTA e LESSA, 2012). Como argumento para a expansão dessas tipologias habitacionais muradas, além da proteção contra a violência urbana, pode-se citar, segundo Freitas (2008), o interesse do mercado imobiliário em aumentar os lucros através da busca de terras rurais com menor preço e em áreas que propiciasse maiores vantagens para os compradores finais, como a estreita relação com a paisagem ambiental dessas regiões.

A partir deste contexto surge a problemática dos condomínios e loteamentos fechados, acerca dos quais existem vastas discussões acadêmicas que trazem à tona a questão da existência destas modalidades habitacionais perante interpretações da legislação federal. O presente artigo, no entanto, pretende analisar tais aglomerações residenciais no sentido de examinar o padrão de distribuição em cada uma das cidades pertencentes à RMC, considerando o modo como interferem na produção da malha urbana, na tentativa de encontrar e estabelecer padrões referentes à localização das ocupações e possíveis vínculos com índices socioeconômicos associados à desigualdade social, tais como o Índice de Desenvolvimento Humano (IDH), o Índice GINI³, e Renda *per capita*. Nessas circunstâncias, a revisita em bibliografias que se debruçam na temática das habitações horizontais intramuros também acontece no intuito de embasar e apoiar a proposta apresentada.

2. Legislação das aglomerações urbanas intramuros

Uma vez que o presente estudo se pauta nas definições legais para conceber a metodologia de análise a respeito da localização das aglomerações urbanas horizontais intramuros, torna-se necessária a revisão das normas, o entendimento sobre elas e a consideração de abordagens e

³ Índice Gini é um cálculo usado para medir a desigualdade social, o qual foi desenvolvido pelo estatístico italiano Corrado Gini, em 1912. Este índice apresenta dados entre o número 0 e o número 1, em que zero corresponde a uma completa igualdade na renda (todos detêm a mesma renda per capita) e um corresponde a uma completa desigualdade entre as rendas (um indivíduo, ou uma pequena parcela de uma população, detêm toda a renda e os demais nada têm). (WOLFFENBÜTTEL;IPEA, 2004).

críticas compiladas por estudiosos do tema. Embora alguns dos elementos urbanos habitacionais estejam previstos em lei, é possível observar que outros passam a existir, na prática e de forma recorrente, por meio de combinações legislativas, fato que os tornam passíveis de infundáveis discussões a respeito de suas legitimidades. Longe de instigar o desdobramento de tais discussões, o objetivo deste tópico está em trazer uma visão geral do contexto burocrático em que as aglomerações urbanas intramuros estão inseridas.

O loteamento é considerado pela Lei Federal nº 6.766/79, parágrafo 1º do artigo 2º, como “a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes” (BRASIL, 1979). O parágrafo 5º decreta que todos os parcelamentos urbanos devem estar assegurados por uma infraestrutura básica, composta por equipamentos urbanos públicos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação. Além disso, no ato do registro do loteamento, a lei também prevê que nele devem ser indicadas as áreas públicas que passarão ao domínio do município. Conveniente observar também que, no artigo 17, “os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos [...] não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador desde a aprovação do loteamento” (BRASIL, 1979). Não obstante, o artigo 22 decreta que, “desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos” (BRASIL, 1979). A partir destes excertos, depreende-se que os loteamentos são, em tese, áreas que, a partir do seu registro, deveriam tornar-se um bem comum público, com administração do poder municipal. No caso de cidades pertencentes a uma região metropolitana, é determinado que a anuência prévia à autorização do projeto caberá à autoridade metropolitana (BRASIL, 1979). Entende-se, portanto, que no caso da Região Metropolitana de Campinas, a concepção e a legalização de um loteamento devem ir além da mera autoridade do município interessado.

Os loteamentos fechados não são contemplados na referida legislação. Eles são fechados com muros e possuem guaritas para controle de acesso, com ou sem autorização da respectiva prefeitura. Tendo em vista que os municípios têm o direito de estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal, a fim de fazer adequações à lei federal de acordo com peculiaridades regionais e locais, e estabelecer diretrizes para elaboração do projeto de loteamento (BRASIL, 1979), Campinas, dentre alguns outros municípios da RMC, como Americana, Itatiba,

Jaguariúna, Paulínia e Valinhos, asseguram a legalidade dos loteamentos fechados no âmbito urbano. Exemplo disso é a lei municipal 8.736/96 da cidade de Campinas, a qual, em seu artigo 1º, conceitua o “loteamento fechado como sendo o loteamento cercado ou murado, no todo ou em parte” (CAMPINAS, 1996), e tendo, portanto, a permissão de controlar o acesso interno com cancelas e guaritas. As áreas públicas de lazer e as vias de circulação, afirmadas na lei federal referente aos loteamentos convencionais, terão seus usos concedidos ao loteamento fechado a partir do momento em que os loteadores recorrerem a uma Associação dos Proprietários para conduzir a administração destas áreas. A lei campineira ainda prevê que a área máxima dos loteamentos fechados irá depender de condições urbanísticas e ambientais, devendo respeitar sempre as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor da cidade (CAMPINAS, 1996, art.10).

No que tange aos condomínios, o artigo 1º da Lei Federal 4.591/64 define que se tratam de “edificações ou conjunto de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais [...]” (BRASIL, 1964), salientando que a cada unidade caberá uma fração ideal do terreno, como parte inseparável. A inscrição do condomínio no Registro de Imóvel é obrigatória, devendo constar a individualização de cada unidade, identificação e fração ideal sobre o terreno e as partes comuns (BRASIL, 1964).

O Novo Código Civil, o qual entrou em vigor no ano de 2002 sob a Lei 10.406, reformula a Lei Federal referente aos condomínios, intitulando-os então, como condomínios edilícios. Embora em nenhum destes regulamentos exista uma clara distinção entre condomínios verticais (apartamentos) e condomínios horizontais (casas), é interessante e relevante notar que, tanto na Lei 4.591/64 quanto no Novo Código Civil, existem advertências ao condômino que alterar a forma externa da fachada ou adornar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diferentes das utilizadas no conjunto da edificação. Esta pequena informação faz induzir a crença de que os condomínios edilícios, sejam eles de apartamentos ou de casas, são empreendimentos adquiridos prontos e completos pelos condôminos, o que significa que, tanto as áreas comuns, quanto as habitações, fazem parte do todo do condomínio a ser entregue pelo empreendedor.

O veto do art. 29 que consta na Lei Federal 4.591 fortalece esta ideia, pois este inciso viabilizava empreendimentos condominiais sem o compromisso da edificação residencial, considerando o incorporador “a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas” (BRASIL, 1964).

Ao fazer a interpretação da mesma lei em sua tese de doutorado, Eleusina de Freitas (2008) entende que os condomínios são um conjunto de edificações, não apenas de lotes. Lucas

Melgaço (2012), estudioso sobre o tema, faz uma diferenciação esquemática sobre loteamentos fechados e condomínios edilícios onde explica que, enquanto os loteamentos são instalados em grandes áreas, os condomínios edilícios apenas acontecem em pequenas glebas e não alteram a circulação da cidade. Também o advogado Fabio Simões Castejón (2005), em sua dissertação de mestrado sobre a legalidade dos loteamentos fechados no contexto urbanístico brasileiro, ressalta que a jurisprudência considera como condomínio fechado regular o empreendimento que é composto por apenas uma via de acesso, cercas divisórias nos limites e ausência do prolongamento de ruas internas, sendo inaceitáveis vias de domínio municipal dentro dele.

Gustavo Burgos de Oliveira, Assessor Jurídico do Centro de Apoio Operacional da Ordem Urbanística e Questões Fundiárias do Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul, cita em seu estudo uma análise feita por José Afonso da Silva, o qual explica, segundo o artigo 8º da Lei Federal 4.591/54, o porquê do surgimento dos condomínios edilícios:

[...] para possibilitar o aproveitamento de áreas de dimensão reduzida no interior das quadras, que, sem arruamento, permitam a construção de conjuntos de edificações, em forma de vilas, sob regime condominial. [...] Quando, no entanto, a situação extrapola desses limites, para atingir o parcelamento de gleba com verdadeiro arruamento e posterior divisão da quadra em lotes, com aproveitamento das vias de circulação preexistentes, então aquele dispositivo não pode mais constituir fundamento do aproveitamento espacial, em forma de condomínio, porque aí temos formas de parcelamento urbanístico do solo, que há de reger-se pelas leis federais sobre loteamento e pelas leis municipais sobre a matéria urbanística, aplicáveis a esse tipo de urbanificação (SILVA *apud* OLIVEIRA, 2008).

Oliveira (2008) também discursa acerca das manobras legislativas que possibilitam a instituição do condomínio horizontal de lotes, o qual não consta denominação em nenhuma norma, mas acontece através da combinação de leis federais, a saber, o artigo 3º do Decreto-Lei nº 271/67 que dispõe sobre o loteamento urbano, e o artigo 8º da Lei Federal nº 4.591/64, a qual dispõe sobre o condomínio. (OLIVEIRA, 2008). O primeiro estabelece que a lei referente aos condomínios pode ser aplicada aos loteamentos, com aval à execução de necessárias adaptações (BRASIL, 1967, art. 3º). Neste Decreto é assegurado também que “o loteamento poderá ser dividido em etapas discriminadas, a critério do loteador, cada uma das quais constituirá um condomínio que poderá ser dissolvido quando da aceitação do loteamento pela Prefeitura.” (BRASIL, 1967, art. 3º, parágrafo 1º). O artigo 8º referente à lei dos condomínios, por sua vez, faz considerações de ações que o proprietário de um terreno deve fazer quando nele ainda não houver edificação. Assim sendo, é previsto que haverá discriminação da área a ser construída e da área que deverá manter-se permeável dentro das unidades autônomas, e é previsto também que haverá discriminação das partes do terreno que serão destinadas ao uso

comum dos outros titulares de unidades autônomas e das áreas que serão destinadas à constituição de passagens comuns entre as unidades (BRASIL, 1964, art. 8º).

Segundo Oliveira (2008) esta é a fórmula para se obter um empreendimento com a finalidade da criação de unidade autônomas constituídas por lotes, sob as quais podem-se realizar construções ou não. Neste sentido, o condomínio horizontal de lotes diferencia-se do loteamento, do loteamento fechado e do condomínio edilício pelo fato de a propriedade do sistema viário e dos equipamentos comunitários não passarem ao Poder Público municipal, permanecendo em propriedade dos condôminos. Sendo um elemento híbrido, o condomínio horizontal de lotes não possui exigências legais de destinação percentual da área para o uso comum e público, o que faz aumentar o lucro para o empreendedor, levando-se em conta que ele não precisará abrir mão de parte da área proveitosa para o interesse público (OLIVEIRA, 2008).

A Tabela 1 elucida de maneira simplificada as principais diferenças entre loteamentos fechados e condomínios horizontais fechados:

Tabela 1: Principais características dos loteamentos fechados e condomínios horizontais fechados.

Loteamento Fechado	Condomínio Fechado
DEFINIÇÃO por subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura, prolongamento ou modificação de vias de circulação, que posteriormente pode ser fechado, restringindo o acesso público (BRASIL,1979, Art. 2º; CAMPINAS,1996).	DEFINIÇÃO por área de gleba isenta de diretriz viária ou lote, planejada e edificada de forma privativa, com o intuito de ser fechada. (BRASIL,1964; CAMPINAS,1988; SILVA, 2008).
INTERFERE NO DESENHO URBANO, pois a lei não limita o tamanho de área a ser loteada (a qual é fechada posteriormente). (BRASIL,1979).	NÃO INTERFERE NO DESENHO URBANO, pois as leis municipais que regulamentam essa tipologia habitacional definem a área máxima do lote ou gleba. (CAMPINAS,1988, Art. 20).
EMPREENHIMENTO é constituído por loteamento provido de infraestrutura pública básica. (BRASIL,1979, Art. 4º; SILVA, 2008).	EMPREENHIMENTO é constituído por unidades habitacionais, infraestrutura e sistema de lazer totalmente prontos. (BRASIL,1964; SILVA, 2008).
IMÓVEL é constituído, basicamente, por um lote servido de infraestrutura básica provida do parcelamento de solo público. (BRASIL,1979, Art. 2º; SILVA, 2008).	IMÓVEL é constituído pela unidade habitacional acrescido da fração ideal do terreno e partes comuns do empreendimento, o qual é comercializado com infraestrutura completa (BRASIL,1964; BRASIL,2002; SILVA, 2008).
ÁREAS COMUNS são públicas e cedidas à Associação dos Proprietários, quando houver regulamentação municipal estabelecida. Prefeitura pode requerer a cessão a qualquer momento que houver pertinência ou não cumprimento das normas legislativas (CAMPINAS,1996, Art. 2º e 8º).	ÁREAS COMUNS são particulares, adquiridas juntamente com as unidades habitacionais, com direito de uso dos proprietários, titulares de direito à aquisição de unidades e ocupantes (BRASIL,1964, Art. 3º).
CONSERVAÇÃO e MANUTENÇÃO de áreas comuns são de responsabilidade pública, mas tais responsabilidades podem ser transmitidas para a Associação dos Proprietários, quando houver regulamentação municipal estabelecida (CAMPINAS,1996, Art. 10 e 11).	CONSERVAÇÃO e MANUTENÇÃO de áreas comuns são de responsabilidade privada, custeada pelos proprietários e/ou condôminos (BRASIL,1964, Art. 24º).
ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS, constituída sob a forma de pessoa jurídica, representa todos os proprietários dos lotes e se responsabiliza pela conservação e manutenção do loteamento fechado (CAMPINAS, 1996, Art. 3º).	SÍNDICO é o responsável pela administração do condomínio. Nomeado conforme CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO elaborada em concordância com todos os proprietários e registrada em Cartório, cabe a ele a função de representar o condomínio, exigir o cumprimento do REGIMENTO INTERNO, impor multas, organizar ASSEMBLEIAS DE CONDÔMINOS, dentre outras atribuições (BRASIL,1964, Art. 22).

IMPOSTOS pagos são referentes apenas ao lote. (SILVA, 2008).	IMPOSTOS pagos são referentes à unidade habitacional e à fração ideal das áreas comuns (SILVA, 2008).
ACESSO pode ser controlado através de guarita, desde que haja regulamentação municipal estabelecida (CAMPINAS, 1996, Art. 13; SILVA, 2008).	ACESSO pode ser controlado através de guarita, uma vez que a natureza do condomínio é privada (SILVA, 2008).

Fonte: Elaborado pelos autores com dados de: BRASIL, 1979; BRASIL, 1964; CAMPINAS, 1996; SILVA, 2008.

Em Campinas, o condomínio horizontal, denominado “Habitação Multifamiliar Horizontal”, foi incluído como categoria de ocupação do solo segundo a Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo 6.031, de 1988. Esta regulamentação faz a exigência de que o empreendimento fechado deve edificar as unidades habitacionais e o viário interno. No entanto, parafraseando Freitas (2008), Pires (2007) adverte que, muitas vezes, o empreendedor edifica apenas uma edícula e, na prática, a área privativa é vendida como terreno. Isso porque a edificação de casas em condomínios edilícios regulares e em áreas urbanas não é um negócio rentável aos investidores.

No que tange aos loteamentos convencionais fechados, um movimento significativo em prol do fechamento de loteamentos convencionais destes empreendimentos aconteceu em maio de 2015, quando a ASCONHSP (Associação dos Condomínios Horizontais do estado de São Paulo), representada pelo seu diretor jurídico Dr. Silvio Cabral, deu entrada no Projeto de Lei nº 891/2015, junto à Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo, o qual dispõe sobre a aprovação de loteamentos para fins urbanos com controle de acesso. Segundo o Projeto de Lei, a aprovação de loteamentos para fins urbanos com controle de acesso seria admitida conforme lei estadual ou municipal, prevendo outorga de instrumento de permissão do direito de uso das áreas internas do loteamento.

A justificativa para esta proposta legislativa se dá pelo argumento de que o direito de propriedade deve ser exercido de modo a atingir sua função social, e que este tipo de empreendimento garantiria melhorias da condição de vida dentro do perímetro urbano de forma segura e de modo a suprir a carência dos serviços municipais. No entanto, embora a prestação de serviços públicos tenha sido alegada como deficiente, a proposta de lei mantém a garantia da continuidade do fornecimento público de energia elétrica, telefonia, gás canalizado, água potável, esgotamento sanitário e coleta de lixo aos beneficiários do loteamento fechado. O direito de ir e vir, também mencionado em tal justificativa, não seria prejudicado, pois ainda que o acesso aos loteamentos fechados seja controlado, a entrada à área murada seria permitida perante identificação dos visitantes, “[...] podendo, inclusive, colocar uma viatura de segurança para seguir visitantes, [...] ligar na casa do morador para que este autorize a entrada do visitante, deixar o visitante esperando pelo tempo que for necessário para que a segurança tenha as

informações necessárias para autorizar o seu ingresso.” (ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE SÃO PAULO, 2015, p.4). Por último, esta proposta legislativa também garante, por meio do Poder Público municipal, a regularização dos loteamentos fechados irregulares a partir da entrada em vigor desta lei. (ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE SÃO PAULO, 2015).

Posto isso, observa-se que as promessas de um ambiente residencial mais nivelado, seguro e agradável vem angariando forças para viabilizar os loteamentos convencionais fechados em instâncias mais abrangentes, como as estaduais. Não por acaso, nota-se também que, de todas as formas residenciais horizontais muradas, o loteamento convencional fechado é o mais vantajoso para os incorporadores, visto que ele traz custos reduzidos de implantação se comparado ao condomínio previsto em lei federal. Segundo Eleusina de Freitas (2008), essa conveniência financeira acontece porque os loteamentos fechados não obrigam os incorporadores a edificarem as unidades habitacionais. Além disso, possibilitam a apropriação privada de áreas públicas, as quais são repassadas aos condôminos, facilita a sonegação de IPTU sobre áreas de uso comum que são transformadas em áreas de uso privado e, por fim, permite o aumento das áreas a serem fechadas, uma vez que a constituição sobre loteamentos não determina área máxima a ser loteada, ao contrário do que ocorre com os condomínios, cuja área máxima é sempre prevista em leis municipais de uso e ocupação do solo.

Não obstante a proposta de lei estadual estar em atual tramitação, as próprias leis municipais vêm mostrando alterações ao longo do tempo no sentido de atrair forças aos ganhos imobiliários. Exemplos disso são as concessões de áreas rurais para finalidades urbanas feitas pelos municípios aos incorporadores, pelo fato de estas possuírem grandes dimensões a valores de venda mais econômicos do que as áreas urbanas. Existem também as manobras da burocracia, visando redução de tempo e custos, empreendendo condomínios em glebas já desmembradas e isentando-se, portanto, do licenciamento ambiental. Além disso, existem as já mencionadas doações de áreas públicas ao uso privativo dos condôminos e a falta de critérios para a comercialização de empreendimentos de interesse social, os quais possuem baixo custo devido à destinação do uso, mas, na verdade, são vendidos com grandes margens de lucro ao mercado de renda média e alta (FREITAS, 2008).

3. Materiais e Métodos

Explanado o contexto legal acerca dos residenciais intramuros, apresenta-se o objetivo primário deste estudo, o intuito de localizar e identificar todas as aglomerações residenciais horizontais intramuros dentro da Região Metropolitana de Campinas. Em princípio, foram

contatadas as prefeituras de todas as cidades que compõem a RMC, com a finalidade de obter listas com os nomes de condomínios horizontais e loteamentos fechados cadastrados por estas administrações municipais⁴. Com relação às prefeituras que não forneceram o material solicitado⁵ e a título de complementar os dados recolhidos, foram realizados levantamentos em mapas *online* e análises de imagens aéreas, além de visitas a condomínios horizontais e loteamentos fechados em algumas cidades⁶. Uma alternativa também utilizada foi o contato por telefone e correio eletrônico com imobiliárias locais.

Essa ampla coleta de dados foi realizada com a intenção de se obter o maior número de identificações de tais aglomerações, bem como suas caracterizações segundo a lei dos condomínios ou dos loteamentos abertos com decretos municipais para serem fechados. No entanto, a percepção da imprecisão e de enganos nas definições das aglomerações residenciais horizontais intramuros por parte das próprias administrações públicas e do mercado imobiliário, definiu a abordagem do assunto de maneira ampla, pois embora a legislação federal esteja vigente e exija o seu cumprimento, a realidade mostra práticas muito distintas da aplicação destas normas que, combinadas às normas municipais, produzem aglomerações residenciais intramuros das mais variadas formas.

Sendo assim, para tecer as análises sobre a localização das aglomerações horizontais intramuros na RMC e atingir os objetivos da pesquisa, definiu-se duas estratégias de estudo: o mapeamento de todas as aglomerações horizontais intramuros nas cidades da região metropolitana com auxílio da ferramenta *Google Maps*; e em seguida, a identificação de padrões em relação a localização destes no espaço urbano, e possíveis intervenções no território como possível interferência no sistema viário e meio ambiente, além do relacionamento desses itens territoriais junto a dados socioeconômicos municipais.

Em sequência, por meio da demarcação dessas tipologias habitacionais no mapa da região metropolitana, e decorrente macro visualização da forma de ocupação das aglomerações habitacionais intramuros nas cidades da região, foram elaboradas compilações de análises

⁴Foram fornecidas informações pelas prefeituras de Americana, Santa Bárbara D'Oeste e Holambra, por intermédio de telefone, e Engenheiro Coelho, Hortolândia, Indaiatuba, Itatiba, Jaguariúna, Monte Mor, Morungaba, Nova Odessa, Paulínia, Santo Antônio de Posse, Sumaré, Valinhos e Vinhedo, por email.

⁵Não foram obtidos dados das prefeituras municipais das cidades de Campinas, Pedreira, Artur Nogueira e Cosmópolis. Em Campinas, particularmente, foi informado que não havia uma lista específica com informações de tais empreendimentos e, caso houvesse, as informações seriam sigilosas; nas demais prefeituras, a ausência de informações foi devido à impossibilidade de contato com órgão competente que repassasse os dados pelas mesmas.

⁶Análise do território por meio de visitas ao local foi realizada nas cidades de Hortolândia, Paulínia, Nova Odessa, Valinhos, Indaiatuba, Vinhedo, Pedreira, Jaguariúna, Santa Bárbara D'Oeste, Santo Antônio de Posse e Campinas.

pontuais e comparativas das cidades pertencentes à RMC quanto às características e às interferências que os residenciais intramuros nelas representam.

3.1 Mapas e Análises

Uma vez apresentados dados históricos relativos ao surgimento dos conjuntos residenciais intramuros na RMC, e definições legais acerca do tema, para o entendimento da ocupação deles no tecido urbano metropolitano, os mapas e análises apresentados a seguir têm o objetivo de integrar as informações até então explanadas com fatores considerados de correspondência direta com a presença destas tipologias residenciais nos municípios da região metropolitana, como questões relacionadas à localização destas em determinadas regiões das cidades, como a proximidade a rodovias e áreas verdes, além da correspondência com índices socioeconômicos.

3.3.1 Manchas e rodovias

O primeiro fato que chama a atenção no mapa apresentado a seguir (Figura 1) são as grandes manchas correspondentes às Aglomerações Intramuros majoritariamente nas áreas periféricas ao espaço urbano de cada cidade. O que relaciona, assim como menciona Villaça (2001) em seu livro “Espaço Intra-Urbano no Brasil”, com as transformações estruturais decorrentes do desenvolvimento das metrópoles Brasileiras, e está ligada à saída dos centros urbanos pelas camadas de alta renda, proveniente da nova mobilidade territorial e decorrente da difusão do transporte por meio do automóvel (VILLAÇA, 2001).

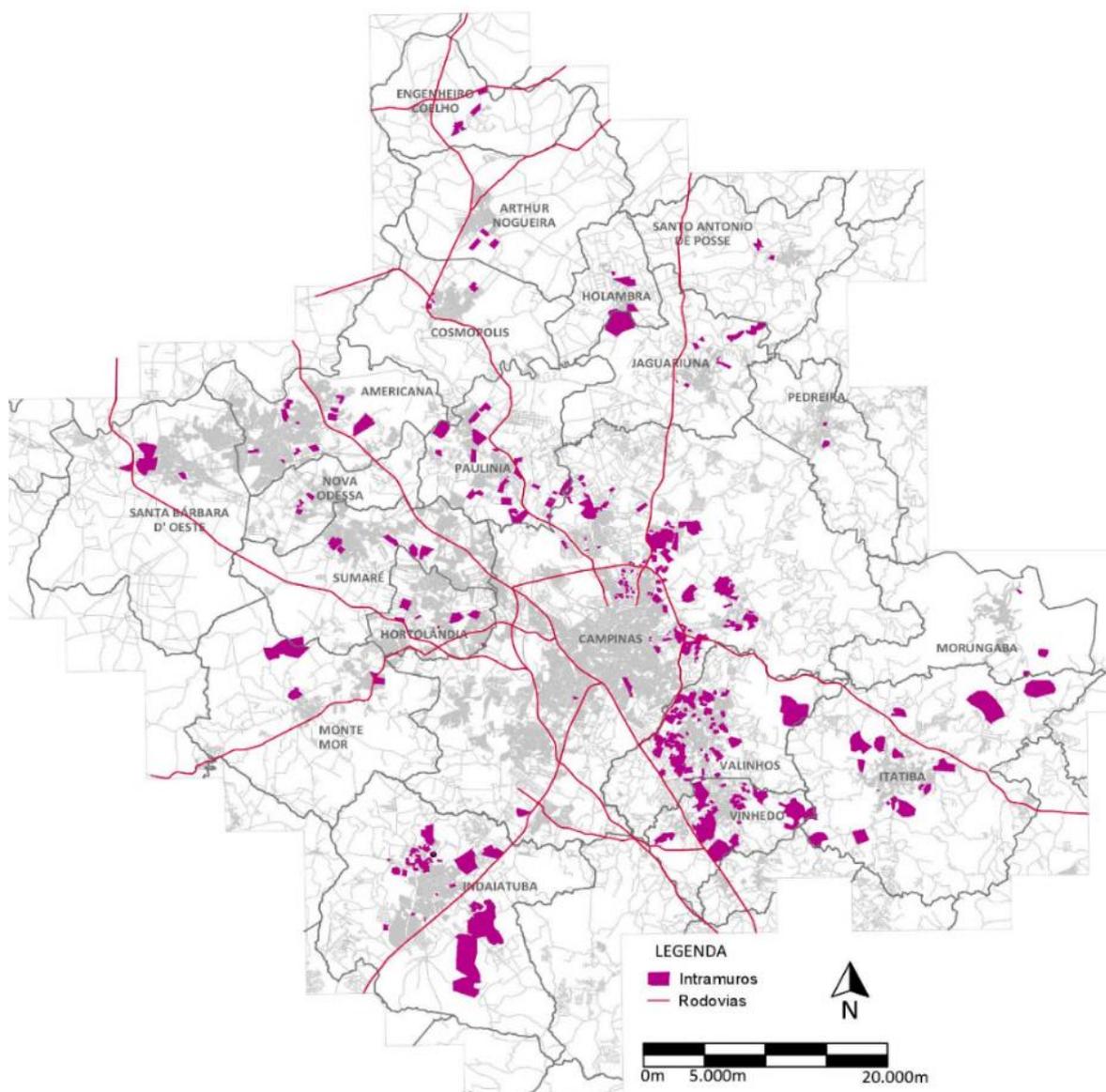


Figura 1: Mapeamento das aglomerações intramuros na RMC. Fonte: Elaborado pelos autores, 2015.

Não obstante, é fato que a grande maioria dos residenciais intramuros estão localizados próximos a vias arteriais, rodovias municipais e intermunicipais, o que deixa em evidência o caráter precursor destes empreendimentos, os quais nasceram com o intuito de se consolidarem longe de centros urbanos e próximos a rodovias, afastando-se da marcante violência urbana, garantindo melhores condições de bem-estar junto a áreas verdes e viabilizando a locomoção com veículos automotivos.

Este movimento, também conhecido como periferização ou auto segregação, caracteriza-se pelo distanciamento urbano intencional de determinadas camadas da população que buscam distinção na qualidade de vida, aliando seus interesses aos interesses deste mercado de forma mútua. Isso implica em uma modificação da morfologia urbana, na qual o processo de crescimento da cidade prioriza o consumo, e não a moradia (MAIA, 2010), e conduz à

produção de uma cidade periférica fragmentada e segregada, visto que a auto segregação, representada por aglomerados residenciais de alto padrão avizinha-se, muitas vezes, com a segregação imposta, formada por bairros desprovidos de infraestrutura e, muitas vezes, com habitações improvisadas (SOBARZO, 2006, *apud* MAIA, 2010).

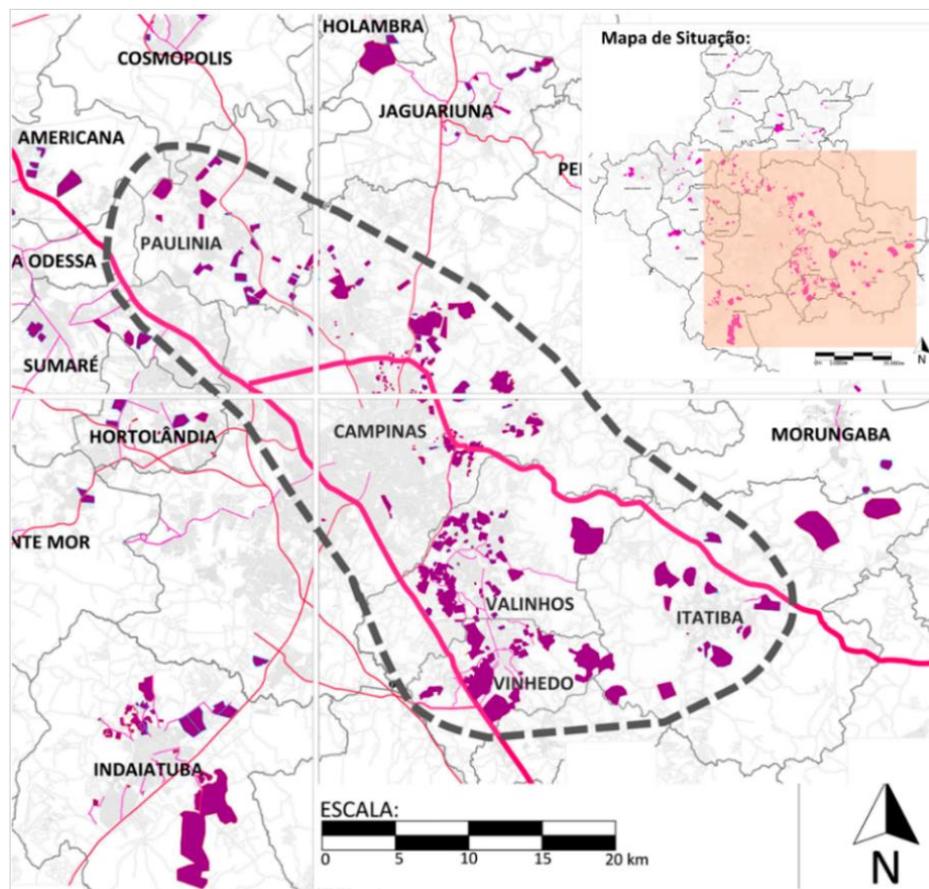


Figura 2: Detalhe para concentração de intramuros nas imediações das rodovias Dom Pedro I e Anhanguera (ambas em destaque na cor magenta). Fonte: Elaborado pelos autores, 2015.

Analisando o mapa visualmente, é possível perceber que a maior ocorrência de intramuros acontece a sudeste do território metropolitano, formando uma mancha linear que segue o traçado das rodovias Anhanguera e Dom Pedro I, conforme detalhe da (Figura 2) abaixo.

Além de obter marcadamente estes empreendimentos às margens de rodovias, vale ressaltar que a implantação destes residenciais também está associada aos polos industriais, e de ensino e pesquisa, os quais começaram a se instalar na região de Campinas a partir da década de 1970, sendo eles filiais de grandes multinacionais, universidades, centros de pesquisa e centros comerciais e de serviços, tais como os shoppings centers, os quais atraem tanto trabalhadores quanto consumidores para a região (FREITAS, 2008).

Nota-se ainda que os municípios de Valinhos, Vinhedo e Paulínia também são os que mais têm ocupações intramuros incrustadas em suas áreas urbanas. Este diagnóstico vem de encontro com a (Figura 3), que constata quais são os municípios da RMC que possuem o maior número de residenciais murados. Tal questão pode ser explicada pelo fato de esses municípios terem sido alvos de uma intensa estratégia de urbanização com ocupação em formato de loteamentos fechados, principalmente os municípios de Valinhos e Vinhedo que, por se localizarem em região intermediária entre Campinas e São Paulo, atraíram pessoas para morar nessas localidades, afastando-as dos grandes centros urbanos ao mesmo tempo em que facilitaram o acesso por meio das rodovias. Conseqüentemente, esta região passou a ter intenso fluxo migratório pendular de parte da população em direção à Capital, devido às relações de trabalho, estudo e lazer. Paulínia, por sua vez, ainda comportou o polo de indústrias petroquímicas na região, fator que implicou numa maior visão de mercado para empreendimentos horizontais intramuros na cidade (FREITAS, 2008).

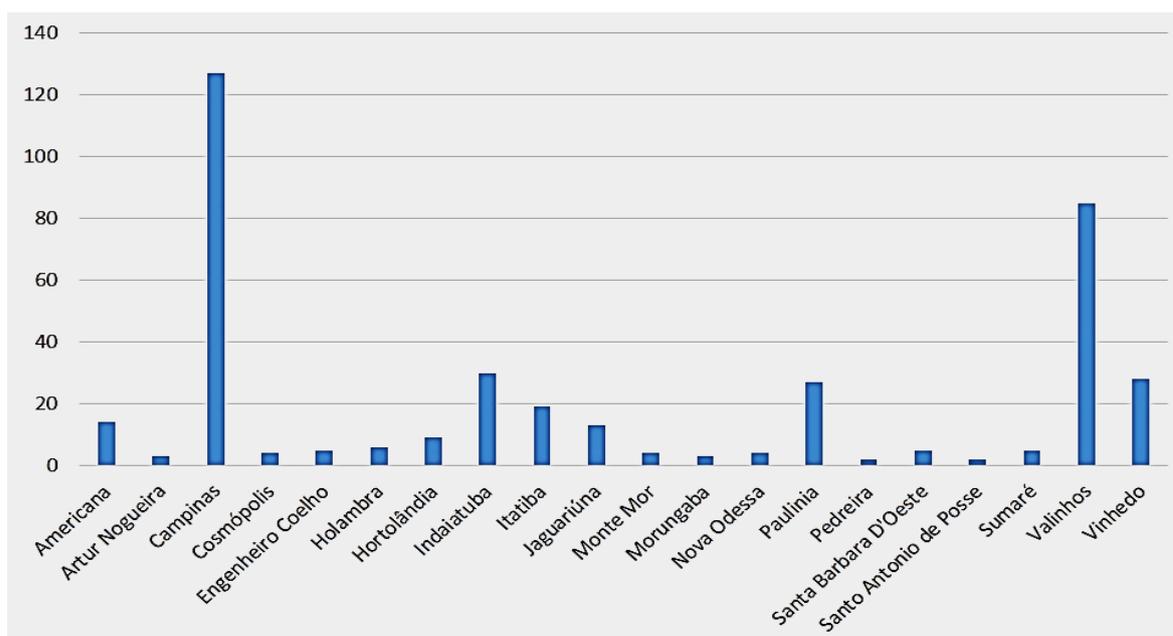


Figura 3: Quantidade de Intramuros em cada Município da RMC. Fonte: Elaborado pelos autores, 2015.

Por fim, outra análise proveniente desse estudo, é a influência da concentração de intramuros em relação ao território municipal, pois ao observar o gráfico (Figura 4) referente à relação da área total ocupada por intramuros em cada município, constata-se que aqueles com maior número de intramuros são os mesmos que possuem maior porcentagem do território ocupado por eles, exceto a cidade de Campinas. Exceção decorrente das dimensões do município, que comparado aos demais, são superiores às escalas municipais vizinhas e com

maior área rural, além dos aglomerados intramuros presentes nela serem de menor porte se comparado aos que ocupam cidades como Valinhos, Vinhedo e Indaiatuba por exemplo.

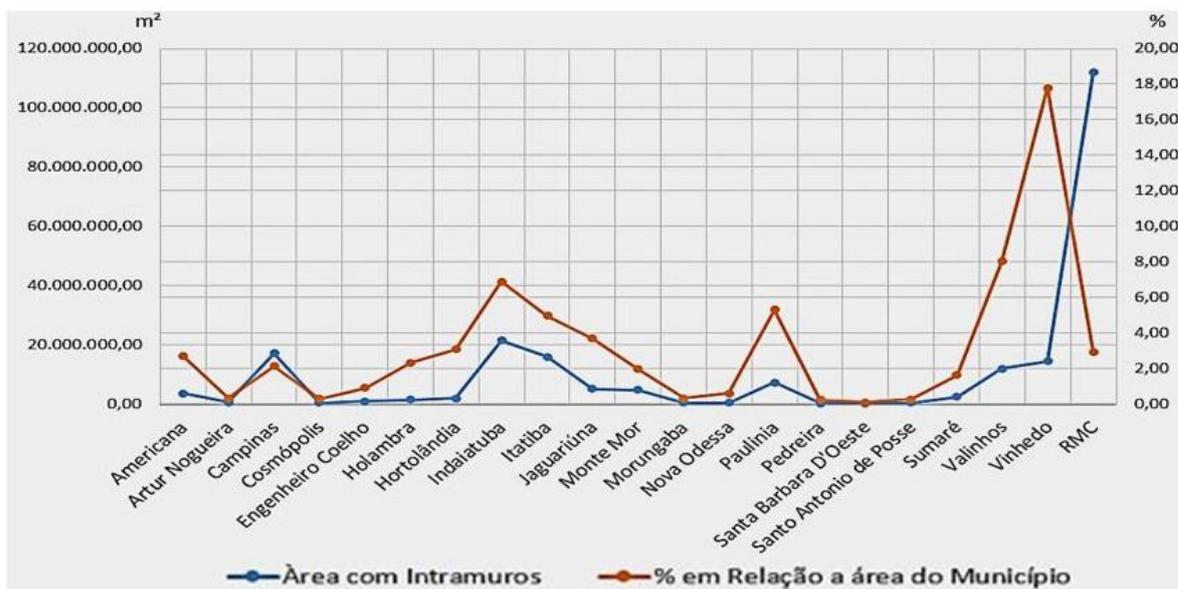


Figura 4: Relação entre a área ocupada por intramuros e o território de cada município da RMC.
Fonte: Elaborado pelos autores, 2015.

Estas ocupações demarcadas principalmente pela presença de muros e cercas com grandes dimensões, se equiparam ao conceito de limites urbanos estudado por Kevin Lynch (1997), que define cinco elementos principais de legibilidade e organização da Cidade, sendo eles caminhos, limites, pontos nodais, bairros e marcos. As aglomerações residenciais intramuros, portanto, ao possuírem extensões notórias no território, podem constituir áreas de segregação urbana e social no espaço urbano público municipal.

Perante isso, vale ressaltar a definição de limites instituída pelo autor, que ressalta o fato de eles serem fronteiras entre duas partes, funcionando como interrupções lineares na continuidade do território (LYNCH, 1997):

Podem ser barreiras mais ou menos penetráveis que mantém uma região isolada das outras, podem ser -costuras-, linhas ao longo das quais regiões se relacionam e se encontram [...]. Estes elementos limites, embora não tão importantes como as vias, são, para muitos, uma relevante característica organizadora, particularmente quando se trata de manter unidas áreas diversas (LYNCH, 1997, p. 58).

Enquanto funcionam como barreira de isolamento dessa camada da população do território público, no que tange à questão da violência, os empreendimentos murados mantêm em si um grande paradoxo, pois, apesar da intenção de fornecerem maior vantagem na segurança em relação aos centros urbanos, eles também corroboram para a sensação de insegurança pública e aumento da violência utilizada nos crimes executados contra condôminos. Isso porque a existência destas tipologias residenciais implica na redução da

quantidade de vias públicas, aumentam a extensão e altura dos muros e orientam o percurso dos transeuntes externos entre elas. Além disso, os conjuntos residenciais murados acarretam na segregação sócio espacial entre habitantes de diferentes classes econômicas e sociais, o que faz aumentar a sensação de desconforto entre elas. Melgaço (2012, p. 102) explica que “[...] quanto mais fechados os espaços, mais violentos serão os crimes. Em virtude do enclausuramento urbano e dos avanços da securização, tem sido cada vez mais difícil a execução de um furto a uma residência [...]”. No entanto, da mesma forma que as pessoas utilizam de novas tecnologias e métodos para se protegerem, os criminosos também pensam em novas formas de como executar seus objetivos.

Na mesma linha de raciocínio, Jane Jacobs constatou que a presença do conceito de “olhos da rua” e o papel desempenhado pelas calçadas servem como instrumentos de auxílio à manutenção da segurança das cidades, independente do papel exercido pela polícia.

Devem existir olhos para a rua, os olhos daqueles que podemos chamar de proprietários naturais da rua. Os edifícios de uma rua preparada para receber estranhos e garantir a segurança, tanto deles quanto dos moradores devem estar voltados para a rua. A calçada deve ter usuários transitando ininterruptamente, tanto para aumentar o número de olhos atentos quanto para induzir um número suficiente de pessoas de dentro dos edifícios a observar as calçadas[...] (JACOBS, 2000, p. 35, 36).

A partir desse trecho, pode-se notar que o conceito trata como os “olhos da rua” as pessoas que usufruem do espaço público da rua ou aquelas que mesmo dentro de suas residências ou apartamentos observam o cotidiano daquele lugar. Os “olhos da rua” auxiliam, portanto, na vigilância da sociedade, induzindo o pensamento de que sem eles o ambiente fica vulnerável aos crimes, vandalismo e à violência urbana em geral, além de aumentar a sensação de medo daqueles que precisam transitar por esses espaços.

Ao observar logradouros de locais onde se concentram um número exacerbado de Aglomerados Horizontais Intramuros na RMC, é possível visualizar o isolamento de quem transita pelo entorno murado. E percebe-se que a sensação de insegurança é maior nos lugares onde não há uma relação harmônica entre o espaço público e privado, e onde esses “olhos da rua” não existem.

3.3.2 Áreas verdes

Uma vez que as áreas verdes são premissas básicas para a implantação de empreendimentos residenciais intramuros, conforme salienta Eleusina de Freitas (2008), a preservação do estilo e qualidade de vida dos moradores dessas residências é garantida por estratégias de marketing, apresentando áreas verdes de uso exclusivo para essa parcela da população, reforçando-se ainda pelo crescente aumento do interesse em afastar-se da criminalidade dos centros urbanos e conviver em um espaço habitável com qualidade de vida

superior. Neste sentido, a valorização do verde traz o conceito de sua preservação e dos benefícios do modo de vida de quem convive com a natureza, que segundo a mesma autora é contraditória, pois ao mesmo tempo que sugere a preservação das áreas verdes, contribui com a degradação destes espaços, devido ao impacto urbano e consequentes alterações nos ciclos naturais que estes empreendimentos causam nas ditas áreas.

Não obstante, a necessidade publicitária e o interesse mercadológico pelos ambientes naturais, leva alguns empreendedores a fazerem uso de áreas verdes protegidas (Área de Proteção Permanente – APP e Área de Proteção Ambiental – APA) para viabilizarem seus produtos.

A fim de verificar a relação dos Aglomerados Intramuros na RMC com o meio ambiente, foram feitas sobreposições dos mapas gerados nesta pesquisa com os mapas de áreas de interesse ambiental diversas, disponibilizados pelas páginas *online* dos municípios, com o intuito de mostrar visualmente a aproximação das tipologias residenciais muradas com os meios físicos naturais. Para efeito ilustrativo, traz-se ao presente estudo apenas os mapas dos municípios que mais concentram aglomerados residenciais intramuros na RMC. A capital da região metropolitana, por exemplo, possui três APA's, eixos verdes com propostas para parques lineares e alamedas verdes (conforme Figura 5) e, conforme o mapeamento realizado, é possível observar concentrações de aglomerados murados na APA Campinas e em alguns de seus eixos verdes. O município de Paulínia, marcado por cursos d'água e APP's, apresenta também residenciais avizinhandos-se, ou mesmo sobrepondo-se, em alguns pontos verdes (conforme Figura 6).

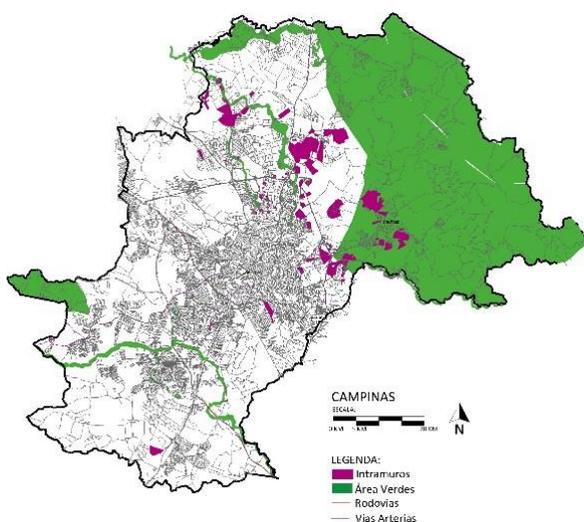


Figura 5: Áreas Verdes de Campinas
Fonte: Elaborado pelos autores com base em mapas municipais, 2016.

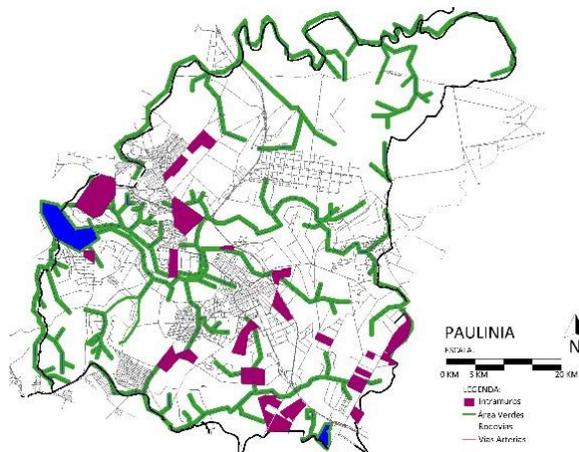


Figura 6: Áreas Verdes de Paulínia.
Fonte: Elaborado pelos autores com base em mapas municipais, 2016.

Já nos municípios de Valinhos e Vinhedo, é possível observar que os aglomerados residenciais intramuros praticamente coexistem com áreas verdes e de proteção ambiental, (conforme Figuras 7 e 8).

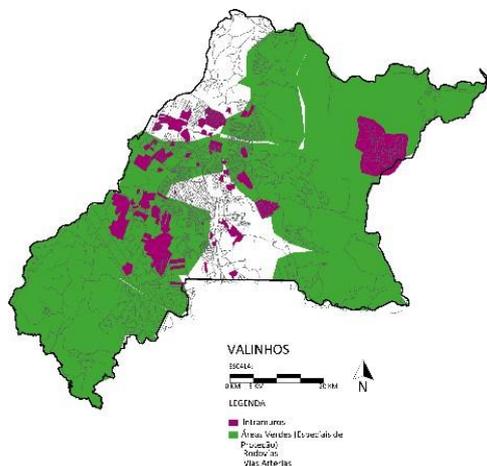


Figura 7: Áreas Verdes e/ou de Interesse Ambiental de Valinhos. Fonte: Elaborado pelos autores com base em mapas municipais, 2016.

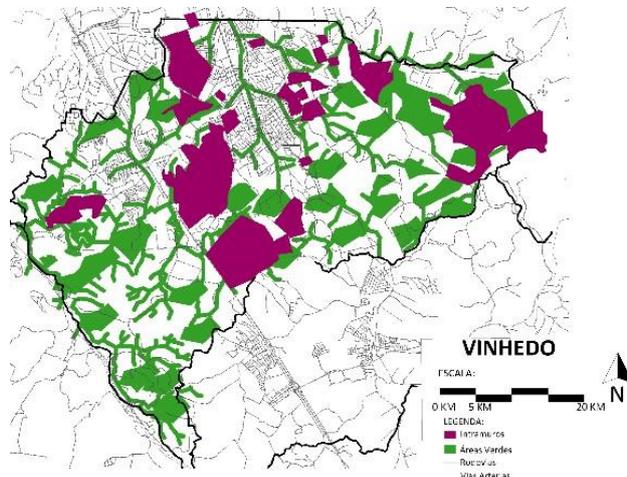


Figura 8: Áreas Verdes de Vinhedo. Fonte: Elaborado pelos autores com base em mapas municipais, 2016.

Outra análise plausível obtida por meio da sobreposição de mapas diz respeito à exemplificação da existência de residenciais intramuros limítrofes ou que ocupam áreas verdes da RMC, pois embora alguns municípios fixem regras em leis orgânicas, decretos municipais e gerenciamento de uso e ocupação do solo, com o objetivo de inibirem e amenizarem a ocupação urbana de seus meios físicos naturais, nota-se ao visualizar os mapas que eles são comprovadamente planejados de modo a coexistirem a elas num mesmo empreendimento. Desta forma, e ao menos em tese, faz-se mister o respeito às exigências de compatibilidade de projetos e ocupações de solo, condizentes com a lei federal do Novo Código Florestal (2012), a qual dispõe sobre a proteção da vegetação nativa. Em Campinas, por exemplo, foi criada a Lei Municipal nº 10.729/00, a qual exige que novos loteamentos situados em APP's realizem e executem projetos de recuperação e/ou preservação ambiental desta área. Em adição, o Decreto Municipal nº 13.338/00, substituído pelo Decreto Municipal nº 15.359/05, isenta a cobrança de IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano) para áreas de APP's e/ou remanescentes vegetais, desde que seja comprovada a real preservação do espaço natural (COSTA, 2012). Já no município de Vinhedo, o Plano Diretor Participativo de 2007 estabeleceu para novas ocupações que o meio físico deveria ser o ordenador natural do território, e que os usos do solo deveriam respeitar os padrões definidos nas diferentes macrozonas, as quais condicionam a ocupação das áreas ambientalmente frágeis considerando os parâmetros exigidos. Valinhos, por sua vez, embora não faça exigência de parecer ambiental prévio quando do projeto de

empreendimentos residenciais intramuros, estabelece a avaliação do estudo de impacto da vizinhança e seu respectivo relatório por parte do órgão municipal competente; por meio deste relatório, o Poder Público, com base em análises ambientais e no próprio zoneamento, deverá fazer exigências necessárias ao empreendedor para a aplicação de medidas atenuadoras e compensatórias relativas aos impactos decorrentes da implantação da atividade (PREFEITURA MUNICIPAL DE VALINHOS, 2004 e COSTA, 2012). Entretanto, apesar dessas diretrizes estabelecidas, é notório nos mapeamentos realizados (Figuras 5,6,7 e 8) a presença marcante desses residenciais horizontais intramuros nas ditas áreas de reserva e preservação ambiental, assim como aponta Costa (2012), em um estudo realizado pela autora em parte dos municípios da RMC.

3.3.3 Análise Socioeconômica.

Outra associação compilada a respeito das aglomerações residenciais muradas é no que diz respeito ao poder aquisitivo da população *versus* a quantidade de aglomerações muradas nos municípios da RMC, ao observar que as cidades de maior renda *per capita* são aquelas com maior número desses residenciais (Figura 9), sendo eles os municípios de Valinhos, Vinhedo, Paulínia, Indaiatuba e Campinas.

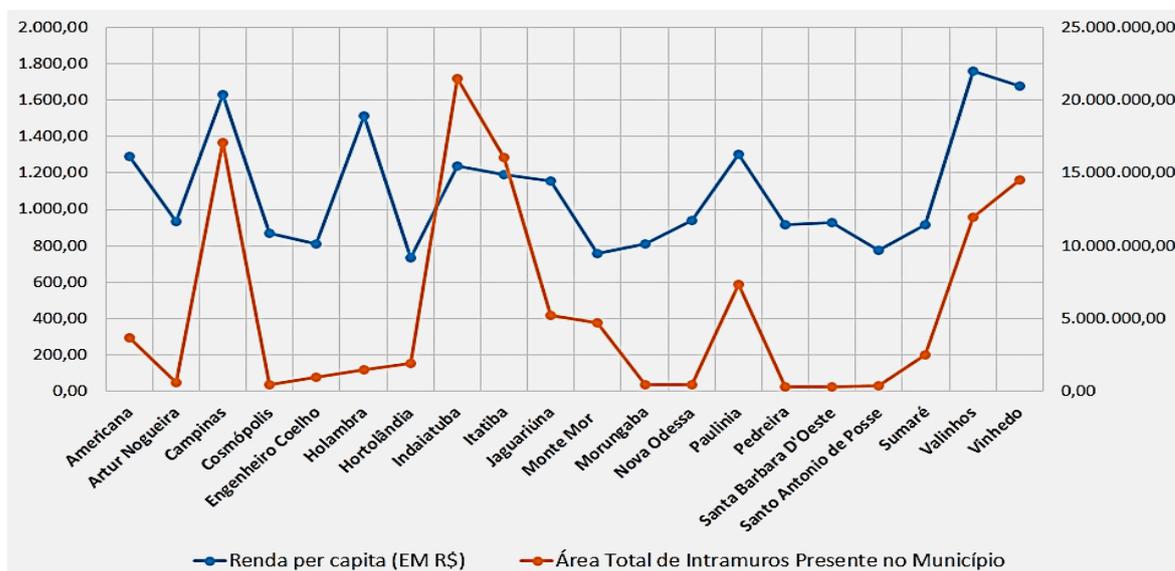


Figura 9: Relação entre renda *per capita* e quantidade de intramuros nos municípios da RMC. Fonte: Elaborado pelos autores com base em dados do IBGE - Renda, 2010 apud OMI/AGEMCAMP, 2010 .

Para embasar esta análise que vincula as habitações estudadas a locais de concentração da população de alta renda, a renda *per capita* e o IDH (Índice de Desenvolvimento Humano) das cidades da região metropolitana foram analisados conjuntamente ao Índice Gini, a fim de

compor uma visão relacionada às questões socioeconômicas associadas às populações que estão dentro e fora das aglomerações residenciais intramuros da RMC.

A Figura 9 apresenta nesse contexto, que as cidades de Valinhos e Vinhedo polarizam tanto os maiores valores de Renda *per capita*, IDH, Índice Gini e a maior área ocupada por intramuros na RMC. Os municípios de Paulínia e Indaiatuba também trazem valores elevados, principalmente no que diz respeito a área ocupada por intramuros, valor de renda *per capita* e IDH. Já os municípios de Jaguariúna, Holambra e Campinas apresentam valores intrigantes quanto aos índices apresentados, ao passo que possuem, na sequência, altos indicadores de Renda *per capita* e Índice Gini e possuem também baixa interferência decorrente da relação entre o espaço urbano municipal e área ocupada por intramuros. As relações são evidentes a partir da apresentação do gráfico condizente ao Índice Gini e IDH em comparação com a porcentagem de intramuros nos municípios da RMC (Figura 10):

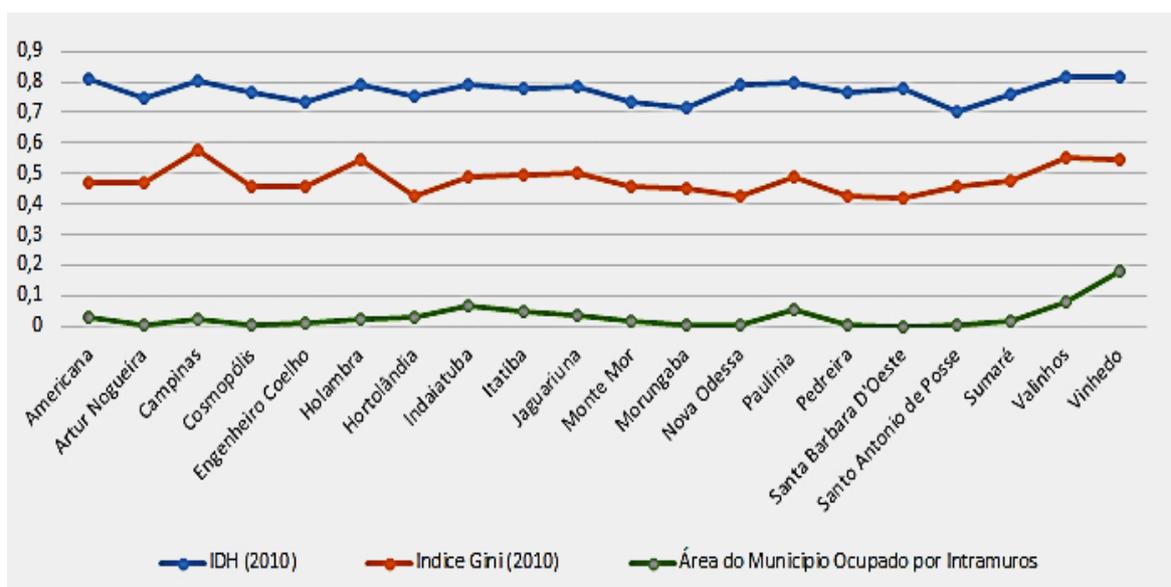


Figura 10: Comparativo de IDH (Índice de Desenvolvimento Humano) e Índice Gini dos municípios da RMC. Fonte: Elaborado pelos autores com base em dados do IBGE, 2010 apud AGEMCAMP, 2010.

Neste gráfico é possível analisar que o Índice de Desenvolvimento Humano Municipal é relativamente proporcional ao índice de desigualdade social apontado pelo Índice Gini, além de que algumas das cidades apresentam maior desenvolvimento humano, como Valinhos, Vinhedo, Paulínia, Holambra e Campinas e que são também as que lideram o índice de desigualdade social. Já com relação aos aglomerados intramuros, foi possível averiguar que as cidades de Valinhos e Vinhedo possuem maior renda, aliada a um considerável desenvolvimento humano, e são também as que mais concentram desigualdade social e residenciais murados, estando condizentes à área de seus territórios, na região metropolitana. O

município de Paulínia, embora com valores menores, também apresenta proporções similares, posicionando-se a Itatiba, dentre os demais municípios da RMC. Já a cidade de Indaiatuba, por ser a terceira colocada com mais porcentagem de residenciais murados em seu território, mostrou-se mais equilibrada no que diz respeito à desigualdade social. O município de Hortolândia, por sua vez, mesmo apresentando baixos índices de renda *per capita*, possui notável parte do seu território, superior a Campinas, ocupada por aglomerações intramuros e, ainda sim, representa um dos poucos municípios da RMC com menor desigualdade social.

O mapa apresentado a seguir traz a questão da desigualdade social sob outra ótica, enfatizando os contrastes e raios de concentração de renda nos municípios da RMC, mostrando os intramuros ao mesmo tempo em que pontua as ZEIS (Zona Especial de Interesse Social) por indução ou por regularização⁷.

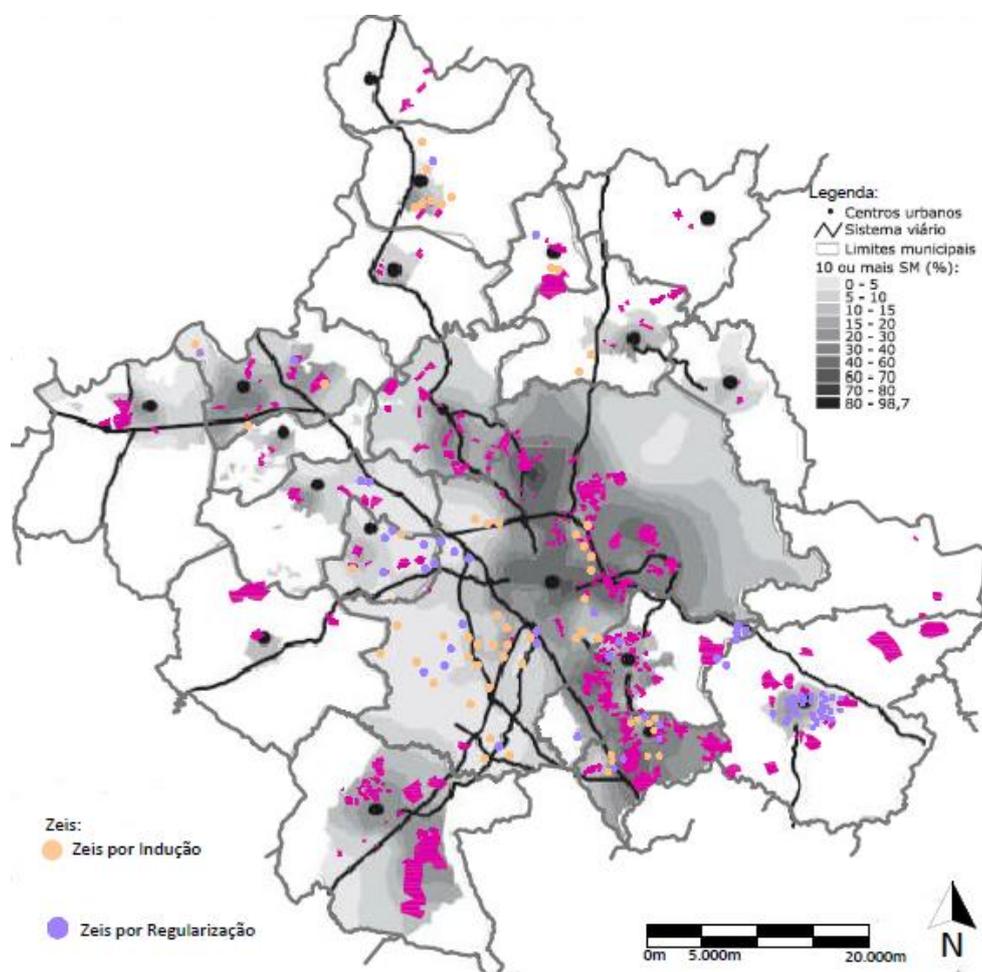


Figura 11: Concentração de renda, intramuros e ZEIS. Fonte: Elaborado pelos autores (2015) com base em levantamento de intramuros na RMC, base cartográfica com dados do IBGE, censos demográficos de 2000 e tabulações especiais Nepo/Unicamp (CUNHA, 2013), Mapeamento de Zeis de Silva e Magalhães, 2013 e dados do mapa síntese da RMC.

⁷ ZEIS por regularização são áreas delimitadas onde já existem habitações populares; ZEIS por indução são áreas vazias demarcadas para a proposição de Habitação de Interesse Social (SILVA, 2015).

Desta forma, é possível observar que as áreas demarcadas por maiores concentrações de chefes de família que ganham acima de 10 salários mínimos, em sua maioria, coincide com as regiões ocupadas por aglomerados intramuros. Além disso, com exceção de Paulínia, o eixo Campinas, Valinhos e Vinhedo, que possui a maior parte do território destinada a habitações de interesse social (em comparação aos outros municípios da RMC), é também, como já visto, o segmento que mais concentra números intramuros. Os contrastes sociais ficam ainda mais evidentes quando se nota a relação próxima entre ZEIS e aglomerados intramuros nas áreas de maior concentração desses empreendimentos.

O gráfico e mapa (Figuras 10 e 11) referentes à renda e intramuros encerram a análise da relação do poder aquisitivo com incidências de aglomerações residenciais intramuros na Região Metropolitana de Campinas, estando no mesmo eixo Paulínia, Campinas, Valinhos e Vinhedo representando a maior quantidade de intramuros, concentrações da população de alta renda e de habitações de interesse social, o que denota, assim como menciona Villaça (2001 apud FALCÃO e MELLO, 2014), que não existe a presença exclusiva de camadas de mais alta renda em nenhuma região geral de nenhuma das metrópoles brasileiras, sendo que o que determina a segregação de uma classe no território é a concentração significativa dessa população mais em uma área do que em qualquer outra região geral da metrópole, assim como observado no caso da Região Metropolitana de Campinas.

4. Considerações finais

A dinâmica do surgimento das aglomerações intramuros na Região Metropolitana de Campinas desencadeada a partir dos anos de 1990 com o início da consolidação do Município Sede como Metrópole ao abrigar grandes indústrias em seu território e áreas circunvizinhas, e decorrente articulação de migrações populacionais diárias através do desenvolvimento da malha rodoviária, impulsionou a alocação de moradias para um público de média e alta renda próximo às rodovias, facilitando a migração pendular automobilística destas camadas da população.

Aliado a isso, o discurso mercadológico visa o recente movimento em direção às margens urbanas, argumentando que esta nova tendência seria um modo de garantir o estilo de vida com tranquilidade, afastado dos centros urbanos e mais próximo a áreas verdes, com segurança por serem empreendimentos murados e de convivência entre pessoas de um mesmo nível socioeconômico.

No entanto, o crescimento desmedido das aglomerações residenciais horizontais entre muros só foi possível por meio de combinações de leis federais tangentes a loteamentos abertos

e condomínios edilícios, além de constantes manobras legislativas em instâncias estaduais e municipais para viabilizar os referidos empreendimentos. Com o tempo, muitos municípios da RMC foram compilando leis para regularizar a nova tendência habitacional, fazendo com que o tema dividisse acirradas opiniões contraditórias até os dias de hoje. Atualmente, ainda é possível encontrar municípios pertencentes à região metropolitana que não possuem leis regulamentadoras do fechamento de loteamentos abertos e, ainda assim, colecionam variados casos de aglomerados residenciais horizontais intramuros.

São situações como estas, acompanhadas de outras inconsistências legais e práticas, que dificultam o mapeamento definido de cada tipologia, diferenciando os loteamentos fechados dos condomínios fechados no território regional, fato que institui a análise de maneira ampla, com a intenção de tecer análises empíricas da relação de grandes residenciais de habitação horizontal murada no contexto urbano regional com o objetivo de demarcar possíveis interferências desses conjuntos habitacionais no território.

Análises que evidenciaram a concentração prioritária dos aglomerados horizontais intramuros nos eixos rodoviários no sentido noroeste e sudoeste da RMC, ao longo dos municípios de Valinhos, Vinhedo, Campinas e Paulínia, e que em maior parte dos municípios eles ocupam ou fazem fronteira com áreas verdes e/ou de preservação ambiental. Além de estarem correlacionados a áreas de concentração das camadas de alta renda nos municípios, e possuírem índices socioeconômicos proporcionais a quantidade de intramuros, e a área ocupada por estes no território da maioria dos municípios, exceto Campinas, resultados que suscitam melhorias locais e acentuam contrastes sociais.

5. Referências Bibliográficas.

AGEMCAMP. **Estrutura Econômica da Região Metropolitana de Campinas.** Relatório Maio de 2006. São Paulo, 2006. Disponível em <http://www.agemcamp.sp.gov.br/midia/estrutura_economica.pdf>. Acesso em 21 de agosto de 2015.

_____. **Observatório Metropolitano - O índice de Gini na RMC - Censo 2010.**

Indicadores da RMC. 2010. Disponível em:

<http://www.agemcamp.sp.gov.br/observatorio/index.php?option=com_content&view=article&id=219%3Ao-indice-de-gini-na-rmc-censo-2010&catid=2%3Anoticias&Itemid=8>. Acesso em 15 de novembro de 2015.

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE SÃO PAULO. **Projeto de lei nº 891/2015. Acesso, controle, direito de uso, loteamento, permissão de uso, solo urbano.** Disponível em: <<https://sts.al.sp.gov.br/propositura/?id=1259649>>. Acesso em 15 de dezembro de 2015.

BAENINGER, Rosana. **Região Metropolitana de Campinas: expansão e consolidação do urbano paulista.** In: MIGRAÇÃO E AMBIENTE NAS AGLOMERAÇÕES URBANAS. Campinas: Nepo/Unicamp, 2001, p. 321–348.

BRASIL. Decreto-Lei nº 271 de 28 de fevereiro de 1967 - Dispõe sobre loteamento urbano, responsabilidade do Ioteador concessão de uso e espaço aéreo e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del0271.htm> Acesso em 24 de outubro de 2015.

_____. **Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 - Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4591.htm>. Acesso em 30 de outubro de 2015.

_____. **Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 - Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6766.htm>. Acesso em: 30 de outubro de 2015.

_____. **Lei Federal nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 - Institui o Código Civil.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em 24 de outubro de 2015.

_____. **Lei Federal nº 12.651 de 25 de maio de 2012 - Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nos 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nos 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória no 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm>. Acesso em: 30 de outubro de 2015.

CAMPINAS. Lei municipal de uso e ocupação do solo de 1988. Disponível em: <http://www.campinas.sp.gov.br/arquivos/seplama/lei_6031.pdf>. Acesso em 24 de outubro de 2015.

_____. **Lei municipal nº 8.736 de 09 de janeiro de 1996 – Título Precário de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação, para constituição de loteamentos fechados no município de Campinas e da outras providências.**

Disponível em: <<http://cm-campinas.jusbrasil.com.br/legislacao/335174/lei-8736-96>>. Acesso em 30 de outubro de 2015.

_____. **Lei municipal nº 10.729 de 20 de dezembro de 2000 – Dispõe sobre a exigência de projeto de recuperação e/ou preservação ambiental em loteamentos que especifica.**

Disponível em: <<https://bibliotecajuridica.campinas.sp.gov.br/index/visualizaroriginal/id/85761>>. Acesso em 30 de outubro de 2015.

CASTEJÓN, Fábio Simões. A legalidade dos loteamentos fechados à luz do direito positivo. 2005. 142 f. Dissertação (Mestrado em Direito) - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2005.

COSTA, Arkana Kelly Silva. Loteamentos fechados e serviços ambientais: a apropriação da natureza em empreendimentos de alta renda na região metropolitana de Campinas. 2012. 190f. Tese (Doutorado em Saneamento e Ambiente) – Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo, Universidade Estadual de Campinas, Campinas.

_____; LESSA, Simone Narciso. **A apropriação da natureza nos condomínios horizontais de elite na Região Metropolitana de Campinas.** *In*: VI

Encontro Nacional da ANPPAS, 2012, Belém. Anais eletrônicos. Disponível em: <<http://www.anppas.org.br/encontro6/anais/ARQUIVOS/GT11-1306-1085-20120629142917.pdf>>. Acesso em: 10 de agosto de 2015.

CUNHA, José Marcos Pinto da; STOCO, Sergio; DOTA, Ednelson. **O fenômeno da mobilidade pendular na Macrometrópole do Estado de São Paulo: uma visão a partir das quatro Regiões Metropolitanas oficiais**. Campinas: NEPO/Unicamp – Emplasa, 2013.

DUARTE, Ligia Schiavon. **Região Metropolitana de Campinas: uma análise metodológica do PIB dos municípios**. In: II ENCONTRO NACIONAL DE PRODUTORES E USUÁRIOS DE INFORMAÇÕES SOCIAIS ECONÔMICAS E TERRITORIAIS, 2006, Rio de Janeiro. IBGE. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/confest_e_confefe/pesquisa_trabalhos/arquivosPDF/L712_03.pdf>. Acesso em 12 de setembro de 2015.

EMPLASA. **Sancionada lei que inclui Morungaba na RMC**. 2014. In: Notícias. Disponível em: <<http://www.emplasa.sp.gov.br/Comunicacao/NaImprensa/Imprensa/Sancionada-lei-que-inclui-Morungaba-na-RMC>>. Acesso em 25 de agosto de 2015.

FALCÃO, Camila Areias. MELLO, Camila Canuto Dias de. **Alterações no Padrão de Segregação Socioespacial na Região Metropolitana de Campinas: uma abordagem a partir dos Censos de 2000 e 2010**. Asociación Latinoamericana de Población. VI Congresso de ALAP. Dinamica de poblacion y desarrollo sostenible com equidade. 2014. Disponível em: <http://www.alapop.org/Congreso2014/DOCSFINAIS_PDF/ALAP_2014_FINAL419.pdf>. Acesso em 20 de Janeiro de 2016.

FREITAS, Eleusina Lavôr Holanda de. **Loteamentos fechados**. 2008. 208f. Tese (Doutorado em Habitat) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo.

GONÇALVES JUNIOR, Francisco de Assis; CORRÊA, Thamires Cristine. **Entre rodovias: reflexões sobre a estruturação da paisagem urbana na Região Metropolitana de Campinas**. 2011. Disponível em: <<http://observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal14/Geografiasocioeconomica/Geografiaurbana/073.pdf>>. Acesso em 18 de agosto de 2015.

IBGE - INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Nota técnica: estimativas da população dos municípios brasileiros com data de referência em 1º de julho de 2014**. 2014. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/home/presidencia/noticias/pdf/analise_estimativas_2014.pdf>. Acesso em 10 de outubro de 2015.

IPEA - INSTITUTO DE PESQUISA ECONOMICA APLICADA (IPEA); WOLFFENBÜTTEL, Andréa. **O que é? - Índice de Gini**. 2004. Revista Desafios do Desenvolvimento. Ano 1. Edição 4 - 1/11/2004. Disponível em: <http://www.ipea.gov.br/desafios/index.php?option=com_content&id=2048:catid=28&Itemid=23> Acesso em 10 de outubro de 2015.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. São Paulo. Martins Fontes, 2000.

LYNCH, Kevin. **A imagem da cidade**. Traduzido por Jefferson Luiz Camargo. São Paulo, Martins Fontes, 1997.

MAIA, Doralice Sátyro. **A periferização e a fragmentação da cidade: loteamento fechados conjuntos habitacionais populares e loteamentos irregulares na cidade de Campinas Grande-PB, Brasil**. Scripta Nova - Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, v.14,

n. 331, 2010. Disponível em: < <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-331/sn-331-80.htm>> Acesso em 20 de janeiro 2016.

MELGAÇO, Lucas. **A cidade de poucos: condomínios fechados e a privatização do espaço público em Campinas.** Boletim Campineiro de Geografia, v.2, n.1, p. 81–106, 2012.

OLIVEIRA, Gustavo Burgos de. **Loteamento, desmembramento, desdobro, loteamento fechado. Condomínio geral, condomínio edilício, condomínio horizontal de lotes e condomínio urbanístico.** Noções básicas. *Jus Navigandi*, Teresina, 2008. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/10943/loteamento-desmembramento-desdobro-loteamento-fechado>. Acesso em 20 de janeiro de 2016.

OMI - OBSERVATÓRIO METROPOLITANO/AGEMCAMP. **Conheça a RMC - Indicadores da RMC.** 2010. Disponível em:

<http://www.agemcamp.sp.gov.br/observatorio/index.php?option=com_content&view=article&id=4&Itemid=5>. Acesso em set.2015.

PIRES, Maria de Conceição Silvério. **Morar na MetrÓpole: expansão urbana e mercado imobiliário na Região Metropolitana de Campinas.** 2007. Tese (Doutorado)- Universidade Estadual de Campinas. Disponível em:< <http://www.bibliotecadigital.unicamp.br/document/?code=vtls000417201>> Acesso em 15 de junho de 2016.

PREFEITURA MUNICIPAL DE VALINHOS. **Plano Diretor III.** Valinhos: Prefeitura Municipal, 2004.

REIS, Nestor Goulart. **Notas sobre urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano.** São Paulo: Via das Artes, 2006.

SILVA, Jonathas Magalhães Pereira da; MAGALHÃES, Natália Cristina Trípole. **Contradições da Região Metropolitana de Campinas. Delimitação das ZEIS e a localização dos investimentos públicos em habitação de interesse social.** *Arquitextos*, São Paulo, ano 14, n. 158.00, Vitruvius, jul. 2013 <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/14.158/4821>>. Acesso em 10 de outubro de 2015.

SILVA, Paula Francisca Ferreira da. **Os meandros do instrumento ZEIS da concepção até a produção de Habitações de Interesse Social – o caso da Região Metropolitana de Campinas.** IN: XVI ENANPUR – Espaço, Planejamento & Insurgências, Belo Horizonte. Sessões Temáticas, Anais.2015.

_____. **A expansão urbana de Campinas através de condomínios e loteamentos fechados (1974-2005).** Dissertação (Mestrado Teoria e História da Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos. 2008.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intraurbano no Brasil.** São Paulo: Studio Nobel, 2001.